

---

FOCUS

# Dal 2020 in vigore il *bonus* facciate

La legge di Bilancio per il 2020 ha introdotto il cosiddetto "*bonus facciate*", la detrazione del 90% per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici. L'agevolazione, che va ad aggiungersi a tutte le altre già in vigore (*bonus* ristrutturazione, *bonus* mobili, detrazione per il risparmio energetico, *bonus verde*), sarà riservata agli interventi che riguardano il decoro architettonico. Riguarderà, in particolare, tutti gli edifici privati, dalla villetta al condominio, gli interventi edilizi, anche di manutenzione ordinaria, il recupero o il restauro della facciata.

---

I soggetti beneficiari,  
gli interventi possibili

Controlli e violazioni

*Contributo a cura di*

**Maurizio Tarantino**

---

## AGEVOLAZIONI FISCALI

# Il nuovo bonus facciate: dettagli e aspetti pratici

Il bonus facciate è una detrazione aggiuntiva rispetto a tutte le altre già in vigore e sarà riservato agli interventi che riguardano il decoro architettonico. Il Bonus facciate riguarderà tutti gli edifici privati, dalla villetta al condominio, gli interventi edilizi, anche di manutenzione ordinaria, il recupero o il restauro della facciata.

---

a cura di **Maurizio Tarantino**  
Avvocato

### Aspetti generali

Sul s.o. 45 della Gazzetta Ufficiale 304 del 30 dicembre 2019 è stata pubblicata la legge 160 del 27 dicembre 2019 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022". Tra le novità, il provvedimento introduce per il 2020 una detrazione del 90% per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici ("Bonus facciate" art 1, commi 219-224). L'agevolazione consiste in una detrazione d'imposta, da ripartire in 10 quote annuali costanti, pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 per interventi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in determinate zone. Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

### La facciata condominiale

Va precisato che la facciata, in quanto ricompresa nel genere dei muri, proprio per la accennata funzione di determinare la consistenza volumetrica dell'edificio, proteggerlo dagli agenti atmosferici e conferirgli peculiari caratteristiche architettoniche, doveva considerarsi comune in applicazione del disposto dell'art. 1117 cod. civ. già nel regime codicistico e, a fortiori, lo è attualmente a seguito dell'aggiunta disposta dalla legge 220/2012. Difatti, la facciata di un edificio è l'insieme delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali che lo connotano. In buona sostanza, è la superficie esterna verticale dello stabile che si affaccia sulla pubblica via e comprende elementi architettonici, come i cornicioni, le colonnine, i fregi e tutte quelle decorazioni che costituiscono ornamento all'edificio (Trib. Torino 22 ottobre 1986 e 16 febbraio 2001). Tali elementi architettonici, essendo destinati all'abbellimento della facciata, sono da considerarsi parti comuni dello stesso. Pertanto, la manutenzione della facciata del condominio è un intervento conservativo dello stabile, sia per ragioni di estetica che per il mantenimento in efficien-

za di quella parte dell'edificio che riguarda tutti i condòmini, compresi quelli dei piani interrati facenti parti dello stesso edificio.

## I soggetti beneficiari

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che possiedono o detengono l'immobile. Oltre che dai proprietari, il Bonus può essere quindi richiesto da: nudi proprietari; titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie); locatari o comodatari<sup>1</sup>.

In caso di **vendita** dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di sistemazione a verde, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente.

In caso di **decesso** dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta dell'unità immobiliare.

## Il bonifico

Il pagamento delle spese detraibili dovrà essere disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti: la causale del versamento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Ed ancora, sulla base di quanto prescritto

dal regolamento di cui al D.M. finanze 41/1998, i soggetti che intendono avvalersi della detrazione sono tenuti a: indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate; comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori; conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

## Le zone

La detrazione fiscale del 90% si applica alle spese documentate, sostenute nel 2020, per gli interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 1444/1968.

› **Le zone A** sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi<sup>2</sup>.

- 
1. Dovrebbero inoltre avere diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture: il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado); il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge; il componente dell'unione civile; il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.
  2. Per capire se si ha diritto o meno non bisogna fare riferimento alle categorie catastali - per esempio A/1 (abitazioni di tipo signorile) a A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi) passando per A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) - ma al concetto di zona. Se quindi nei «centri storici» la difficoltà è solo per chi, abitando «fuori le mura», vuole capire se la propria casa è situata in un'area circostante, per gli altri che vogliono tinteggiare la facciata con lo sconto c'è da capire se il proprio edificio sorge nell'altra zona ammessa, la B, definita come «area totalmente o parzialmente edificate».

- › **Le zone B** sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Quindi sulla base di questa classificazione **restano esclusi** dalle agevolazioni tutti gli immobili isolati, mentre l'agevolazione è riconosciuta nel caso delle villette a schiera fuori città quando rientrano nelle zone B. No invece alle agevolazioni per le case di campagna anche quando si tratta di comprensori costruiti su terreni in precedenza agricoli. Niente agevolazioni, inoltre, per gli immobili di tipo agricolo, compresi, quindi, i fabbricati destinati all'agriturismo, dal momento che questa tipologia di edifici fa parte a tutti gli effetti di quelli che si trovano nelle zone E) ossia nei territori rurali. Infine il Bonus non è previsto per la riqualificazione degli immobili ad uso diverso che si trovano nelle aree produttive, industriali, o destinate ai servizi.

### Interventi sulla facciata di un edificio condominiale

Quanto agli **interventi ammessi** alla detrazione, il comma 221 entra nel dettaglio. In particolare, il testo stabilisce infatti che possono godere della detrazione fiscale al 90% esclusivamente gli interventi su:

- › strutture opache della facciata;
- › balconi;
- › ornamenti e fregi.

Secondo i tecnici in materia<sup>[3]</sup>, questo elenco preciso limita con esattezza il perimetro della nuova agevolazione fiscale, in quanto di

fatto non sono compresi gli interventi diversi da quelli sugli intonaci, tranne il caso di ornamenti e fregi architettonici. In dettaglio per quel che riguarda la facciata, questa ricade sempre tra i beni comuni a tutti i condomini, come espressamente indicato dall'art. 1117 cod. civ. E per facciata si intendono sempre tutti i muri perimetrali, compresi, ad esempio, i muri degli attici anche se questi sono in posizione arretrata rispetto al perimetro del palazzo, come più volte chiarito dalla Cassazione (Cass. civ., Sez. II, sent. 2 marzo 2007, n. 4978): "i muri anche quando non hanno natura e funzioni di muri maestri, delimitando la superficie coperta dell'edificio e determinando così la sua consistenza volumetrica (nel senso che hanno la funzione di proteggere dagli agenti termici e atmosferici e ne tratteggiano la sagoma architettonica) – sono da considerarsi parti comuni tra tutti i condomini". Dunque, secondo la posizione dei tecnici in materia, questo principio vale anche:

- › per le parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva di un condomino determinato;
- › quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali che si trovano in corrispondenza degli altri piani (attici).

In merito alle altre parti del palazzo interessate ai lavori, la disposizione normativa indica espressamente **i balconi**, e in questo caso sembrerebbe non esserci alcuna limitazione alla tipologia di interventi, lasciando intendere, dunque, che questi possono riguardare anche, ad esempio, la pittura delle ringhiere, ma anche il rifacimento dei sottobalconi quando si tratta di

3. L. DE SIMONE, *Bonus facciate e agevolazioni fiscali 2020 in edilizia*, Maggioli, 2020, pag. 6

balconiaggettanti<sup>[4]</sup>. Tuttavia, su tale tipologia si potrebbe “eventualmente” creare qualche difficoltà in quanto non è consentito all’assemblea obbligare i proprietari ad eseguire i lavori, né tantomeno questi possono essere messi a carico dell’intero condominio. Nessun problema, invece, quando si tratta di balconi *incassati*<sup>[5]</sup> oppure quando si tratta di balconi aggettanti che fanno parte, però, di edifici di pregio architettonico. In questo caso, infatti, questa tipologia di balconi (rientrante nel decoro dell’edificio) rientra sempre nell’ambito della facciata e quindi le relative spese sono a carico dell’intero condominio. Proprio su tale aspetto, la norma indica nell’elenco dei lavori che possono godere del bonus quelli che riguardano i cosiddetti “*fregi e ornamenti*”<sup>[6]</sup>.

Quanto detto sin qui, secondo i tecnici, valgono, ovviamente, sia nel caso in cui ad

essere interessati ai lavori sono gli edifici condominiali, sia quando si tratta di villette o comunque di immobili di proprietà interamente privata.

Sono quindi **espressamente esclusi** dal superbonus gli interventi di manutenzione o sostituzione di:

- > infissi;
  - > persiane;
  - > vetrate;
  - > portoni;
  - > grondaie;
  - > camini;
  - > tetti;
- inferriate e cancellate.

Niente agevolazione neppure per altri interventi relativi al decoro complessivo del palazzo in senso

lato, non legati cioè ad interventi di tipo edilizio, quali, ad esempio, l’eliminazione

- 
4. Quelli che consentono al proprietario un affaccio sui tre lati, rientrano a tutti gli effetti nella proprietà privata. I primi tipi di balcone, quelli c.d. aggettanti, proprio come dice la stessa parola sporgono rispetto a muri perimetrali dell’edificio. Questi, come detto in più occasioni dalla giurisprudenza costituendo “un “prolungamento” della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa” (così Cass., sent. 4 luglio 2004, n. 14576). In tali circostanze, come si avuto modo di precisare nella stessa ed in altre pronunce «soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell’edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole» (Cass. ult. cit.; in senso conf. si veda Cass., sent. 23 settembre 2003, n. 14076).
  5. La parte si affaccio di questi balconi fa sempre parte della facciata. Quando si parla di balconi incassati, invece, si fa riferimento a quelli che come dice la parola stessa non sporgono rispetto ai muri perimetrali restando per l’appunto, incassati nel corpo dell’edificio. In simili casi, si è detto che la soletta è in comproprietà tra il proprietario del piano superiore e quello del piano inferiore, sicché ai fini del riparto delle spese ad essa inerenti troverà applicazione l’art. 1125 cod. civ. purché, chiaramente, quel manufatto svolga la medesima funzione del così detto solarium interpiano (si veda in tal senso Cass., sent. n. 637/2000). Per quanto riguarda la parte che funge da parapetto, salvo casi particolari, essendo la stessa parte integrante della facciata, può concludersi che, con buona probabilità, non si cadrà in errore se le spese per il suo rifacimento andranno ad essere ripartite tra tutti i condomini quali parti di proprietà comune (essendo di fatto delle parti dei muri perimetrali) sulla base dei millesimi di proprietà. E’ evidente che nel caso di balcone incassato, se si dà per certo quanto appena detto, la responsabilità per la manutenzione della parte frontale degli stessi è di competenza del condominio.
  6. P. ACCOTI, “*Balcone: tipologie e ripartizione delle spese*” in [condominioweb.com](http://condominioweb.com) del 25 maggio 2015. I rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale o di quella inferiore, ovvero delle parti esterne delle terrazze, del parapetto e del sottotetto, quando si inseriscono nel prospetto dell’edificio ovvero contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, risultano di proprietà comune, e sono soggetti, pertanto, alla contribuzione pro quota di tutti i condomini, in relazione ai millesimi di proprietà. Alla spesa sono tenuti a partecipare anche i proprietari degli appartamenti privi di balcone (si pensi al piano terra) ovvero i proprietari degli appartamenti presenti su altre facciate. Pertanto, nel caso di balconi aggettanti, il vero discriminante tra proprietà del singolo e quella comune, è costituito proprio dal pregio artistico di tutte quelle opere inerenti le parti esterne del balcone. Solo quando questi elementi assumono caratteri di pregevolezza, contribuendo al decoro architettonico dell’edificio ovvero formano parte integrante della struttura dello stabile, entrano a far parte della comunione e devono essere assoggettati alla contribuzione collettiva. L’accertamento in merito al pregio artistico degli anzidetti elementi ovvero se gli stessi fanno parte integrante dello stabile deve avvenire caso per caso, magari anche a mezzo di idonea consulenza tecnica d’ufficio.

## PROPRIETÀ DEGLI ELEMENTI DEI BALCONI

---

### BALCONE AGGETTANTE

- › **Pavimento:** del titolare dell'appartamento dal quale vi si accede.
- › **Sottobalcone:** del titolare dell'appartamento dal quale vi si accede, salvo gli elementi decorativi che incidono sul decoro, quelli sono condominiali.
- › **Parapetto:** del titolare dell'appartamento dal quale vi si accede, salvo gli elementi decorativi che incidono sul decoro, quelli sono condominiali.
- › **Stangone in marmo:** in proprietà esclusiva, salvo incidenza sul decoro, allora va considerato parte condominiale.

---

### BALCONE INCASSATO

- › **Pavimento:** del titolare dell'appartamento dal quale vi si accede.
  - › **Sottobalcone:** del titolare dell'appartamento cui funge da copertura.
  - › **Parapetto:** solitamente parte comune in quanto elemento unico della facciata.
- 

delle antenne private e la realizzazione del relativo impianto centralizzato. Chiaramente **confermata la possibilità per tutte queste tipologie di interventi di usufruire dell'ecobonus**, in caso di infissi e serramenti, o dell'ordinaria detrazione per ristrutturazione.

### **Bonus facciate e risparmio energetico: possibili interventi**

Se gli interventi, che non siano di sola pulizia o tinteggiatura esterna, hanno effetti sull'efficienza energetica dell'immobile o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è necessario seguire la normativa sulla prestazione energetica degli edifici, così come accade per gli interventi di efficientamento energetico e per quelli di ristrutturazione edilizia.

Alla fine dei lavori, l'edificio deve soddisfare i requisiti minimi di prestazione energetica previsti:

- › dal **D.M. 26 giugno 2015:** Il DM definisce le modalità di calcolo della prestazione energetica e i requisiti minimi di efficienza per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazione. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, il rispetto dei requisiti minimi è verificato confrontando l'edificio realizzato o ristrutturato con un edificio di riferimento

(identico per geometria, orientamento, ubicazione, destinazione d'uso). I requisiti degli elementi edilizi e degli impianti tecnici sono determinati in base alle zone climatiche.

- › e, per quanto riguarda la trasmittanza termica, i requisiti della tabella 2 (trasmittanza termica utile delle strutture componenti l'involucro edilizio) del **D.M. 26 gennaio 2010:** Il presente DM ha aggiornato il DM 11 marzo 2008 in materia di riqualificazione energetica degli edifici e rivisto i requisiti tecnici di ammissibilità alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici. Il decreto fissa in particolare i limiti di trasmittanza da rispettare perché, a seguito di un intervento di riqualificazione energetica, si possa ottenere l'ecobonus.

### **Controlli e violazioni**

Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici trasmettono all'Agenzia delle entrate in via telematica, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

La detrazione è disconosciuta in caso di violazione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali in dichiarazione, effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste, esecuzione di opere edilizie difformi da quelle eventualmente comunica-

te, violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi dovranno soddisfare i requisiti di cui al D.M. sviluppo economico 26 giugno 2015 e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al D.M. sviluppo economico 11 marzo 2008, aggiornato dal D.M. sviluppo economico 26 gennaio 2010. In questo caso troveranno applicazione le disposizioni in materia di risparmio energetico.

### **Bonus valido anche per i lavori iniziati nel 2019**

Il bonus facciate 2020 potrà essere esteso anche agli interventi realizzati nel corso del 2019. È quello che si evince da un'attenta lettura del testo legislativo.

La norma prevede infatti che la detrazione del 90% sia valida per le *"spese documentate sostenute nel 2020 relative agli interventi edilizi, ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici"*. La frase in neretto è cruciale perché fa riferimento al momento in cui vengono effettuati i pagamenti, però non dice nulla del momento in cui i lavori devono essere realizzati. Si può quindi facilmente desumere che la detrazione sia valida anche per i lavori realizzati nel 2019, ma per i quali i pagamenti sono materialmente effettuati nel corso del 2020. Secondo quanto scrive il Sole24Ore<sup>[7]</sup>, un caso analogo si era verificato nel 2013 per l'ecobo-

nus. In quel caso, secondo l'Agenzia delle Entrate, l'utilizzo del termine "spese sostenute senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota del 65% in relazione alla data di avvio degli interventi" implicava che si dovesse far riferimento "alla data dell'effettivo pagamento".

### **Aspetti critici sulla sicurezza e sullo sconto in fattura**

In un proprio comunicato<sup>[8]</sup>, alcune associazione di categoria<sup>[9]</sup> hanno espresso criticità in merito al bonus facciate. In particolare, secondo le scriventi associazioni, *"i cambiamenti climatici sono una realtà che abbiamo davanti tutti i giorni, la necessità di ridurre le emissioni inquinanti e di conseguenza i consumi energetici dei nostri edifici, che sono responsabili di circa il 40% del totale dell'energia consumata, non può essere messa allo stesso livello rispetto all'abbellimento e all'estetica. Lo stesso discorso si potrebbe fare per la sicurezza"*. Dunque, per questo motivo alcune associazioni non ritengono coerente dare lo stesso incentivo a lavori di semplice tinteggiatura/pulitura e ad interventi di riqualificazione energetica o antisismica. Quindi il problema principale del Bonus facciate è proprio l'opportunità di incentivare interventi meramente estetici su edifici che avrebbero necessità innanzitutto di riqualificazione energetica e messa in sicurezza, prosegue la nota. Questa possibilità, data sulle zone urbanistiche A e B, significa, ad esempio, "abbellire" quasi il 60% della città di Milano riducendo drasticamente la possibilità di interventi di efficientamento energetico.

Inoltre, la limitazione a determinati im-

7. G. LATOUR, *Bonus facciate, lo sconto vale anche per chi ha fatto i lavori nel 2019*, in Sole24ore, Norme & Tributi, 14 novembre 2019

8. Qualenergia.it del 19 dicembre 2019

9. AIPE - Associazione Italiana Polistirene Espanso, ANIT - Associazione Nazionale per l'isolamento Termico e acustico, ANPE - Associazione Nazionale Poliuretano Espanso rigido, Consorzio CORTEXA, COORDINAMENTO FREE - Fonti Rinnovabili ed Efficienza Energetica, FIVRA - Fabbriche Isolanti Vetro e Roccia Associate, KyotoClub, Legambiente, Renovate Italy e Rete.

mobili non può dipendere dalle zone urbanistiche ma dovrebbe dipendere dalla tipologia di edificio. Ci sono immobili in cui non è possibile realizzare interventi di isolamento o non è sostenibile, come gli edifici storici e tutelati.

Garantire la possibilità di detrazione per interventi su questi edifici, a prescindere dall'efficientamento energetico, secondo le associazioni è sicuramente un'ottima opportunità, ma questo non può valere per tutti gli immobili nelle zone A e B delle nostre città, che comprendono fabbricati di varia epoca e non necessariamente con caratteristiche artistiche di rilevanza.

Difatti, il rischio è che di fronte ad una scelta tra due tipologie di lavori con pari opportunità, cittadini e famiglie non opteranno per il più complesso intervento di efficienza energetica, ma per uno più semplice di natura meramente estetica. Quindi incentivare la delibera di lavori puramente estetici significa perdere una ottima occasione per una riqualificazione energetica su strutture su cui non verranno eseguiti altri interventi per moltis-

simi anni.

Da ultimo, si osserva che per quanto riguarda lo sconto in fattura degli interventi di riqualificazione energetica e antisismica, emerge l'iniquità maggiore; infatti, i condomini più piccoli dove la spesa procapite è più alta rispetto ai grandi condomini, non possono godere di tale agevolazione se non superano i 200mila euro d'intervento. Difatti, il Bonus Facciate è discriminante perché interessa una parte marginale degli edifici e dei cittadini; nella maggior parte delle città e paesi italiani le zone maggiormente popolate sono proprio le periferie di nuova edificazione nelle quali, normalmente, vivono le persone a basso reddito.

### Casistica di possibili interventi sulla facciata

In sintesi, come evidenziato dagli esperti in materia<sup>10</sup>, riportiamo nella tabella che segue un **catalogo dei principali interventi ipotizzabili sulla facciata di un edificio singolo o condominiale**, con le agevolazioni tra le quali potranno scegliere i proprietari.

---

#### BALCONI

- › Per edifici in zona A e B: *bonus* facciate del 90% se i lavori rientrano nel recupero o restauro della facciata.
- › Nelle altre zone, o se mancano i requisiti per il *bonus* facciate: su parti condominiali, c'è sempre la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, c'è il 50% se si cambia materiale, finiture e/o colori o per nuova costruzione

---

#### CAPPOTTO TERMICO

- › Se l'intervento raggiunge i requisiti di isolamento (trasmissione termica) di cui al D.M. 26.1.2010: in zona A e B, *bonus* facciate del 90%.
  - › In alternativa (e per altre zone): *ecobonus* (per l'*ecobonus* al 65% e al 70% è possibile la cessione del credito e, per interventi su parti comuni, l'*ecobonus* è già prorogato fino alla fine del 2021) del 65%, elevato al 70% per interventi su parti condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Se l'intervento non raggiunge i requisiti di isolamento: detrazione del 50% sulle ristrutturazioni.
- 

10. D. AQUARO-C. DELL'OSTE, *Casa, bonus facciate o ecobonus? Le agevolazioni per i lavori su balconi, tende e intonaci*, in Sole24Ore, Norme & Tributi, 19 dicembre 2019.

<b>CORNICIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%, se l'intervento riguarda fregi e ornamenti ed è compreso in un recupero o restauro della facciata.</li> <li>› Nelle altre zone, o se non ci sono i requisiti per il <i>bonus</i> facciate: su parti condominiali, c'è sempre la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, c'è il 50% se si cambia materiali, finiture e/o colori o per nuova formazione.</li> </ul>
<b>FINESTRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› In caso di riparazione o sostituzione senza modifiche di materiali, forma e/o colori: detrazione del 50% solo su parti comuni condominiali.</li> <li>› In caso di sostituzione con modifica di materiale, forma e/o colore: detrazione del 50%; in alternativa, è possibile l'<i>ecobonus*</i> (che è anche detrazione IRES, e non solo IRPEF) se si raggiungono i requisiti di isolamento di cui al D.M. 26.1.2010.</li> </ul>
<b>GRONDAIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Su parti condominiali: detrazione del 50%, anche per semplici riparazioni o sostituzioni senza modifiche.</li> <li>› Su singole unità immobiliari: detrazione del 50% solo in caso di nuova installazione o sostituzione con modifiche.</li> </ul>
<b>INTONACI (rifacimento)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%. Ma se l'intervento influisce dal punto di vista termico, o comunque interessa oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, per avere il bonus bisogna rispettare i requisiti di isolamento (trasmissione termica) di cui al D.M. 26.1.2010.</li> <li>› Nelle altre zone, o comunque quando non viene raggiunta la trasmissione: su parti comuni condominiali, c'è sempre la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, la detrazione del 50% è condizionata al fatto che cambi materiale e/o colore.</li> </ul>
<b>TINTEGGIATURA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Per edifici in zona A e B: <i>bonus</i> facciate del 90%.</li> <li>› Nelle altre zone: su parti condominiali, c'è sempre la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, il 50% è condizionato al fatto che cambi materiale e/o colore.</li> </ul>
<b>MURO DI CINTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Gli interventi sul muro di cinta dell'edificio non possono avere il bonus facciate, perché la recinzione non costituisce parte dell'involucro del fabbricato. A seconda del tipo di lavoro e di edificio, queste opere potrebbero avere la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie (limitata alla manutenzione straordinaria per le singole unità immobiliari, estesa alla manutenzione ordinaria per i condomini).</li> </ul>
<b>PULITURE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%.</li> <li>› In altre zone: su parti condominiali, c'è la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, la sola pulitura non è agevolata in quanto manutenzione ordinaria.</li> </ul>
<b>TENDE E SCHERMATURE SOLARI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Tende e schermature solari non beneficiano del bonus facciate, ma di una particolare tipologia di <i>ecobonus*</i> al 50%, che agevola però l'installazione (non la semplice manutenzione) dei sistemi di schermatura indicati all'allegato M del D.Lgs. 311/2006.</li> </ul>

\* Anche in questo caso, per l'*ecobonus* è possibile la cessione del credito e, per interventi su parti comuni, l'*agevolazione* è già prorogata fino alla fine del 2021.